

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2016/266 vom 30.10.2017).

RA Nr. 110/2016/48

Bern, 18. August 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.** _____
Beschwerdeführerin

und



B. _____
Beschwerdegegnerin

_____ vertreten durch Herrn Fürsprecher C. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Steffisburg, Bauinspektorat, Höchhusweg 5, 3612 Steffisburg

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Steffisburg vom 29. Januar 2016 (Baugesuch Nr. 2015-1-013; Neubau Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Mit Gesamtentscheid vom 25. September 2012 erteilte die Gemeinde der Beschwerdegegnerin die Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Attikageschoss und einer Autoeinstellhalle auf der Parzelle Steffisburg Grundbuchblatt

Nr. D._____. Mit Entscheid vom 4. Juni 2013 (RA Nr. 110/2012/170) hiess die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) eine dagegen erhobene Beschwerde der Beschwerdeführerin gut. Gestützt auf den negativen Fachbericht der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 18. Februar 2013 erteilte sie dem Bauvorhaben den Bauabschlag und hob den Gesamtentscheid der Gemeinde auf.

2. In der Folge überarbeitete die Beschwerdegegnerin das Projekt. Vor der Gesuchseinreichung wurde das Bauvorhaben im Rahmen einer Bauvoranfrage durch die OLK beurteilt und begleitet. Nach einer ersten Beurteilung durch die OLK, in welcher noch gewisse Punkte kritisiert wurden (Vorfragebericht vom 28. August 2014), passte die Beschwerdegegnerin das Projekt erneut an. Mit abschliessendem Vorfragebericht vom 1. Dezember 2014 äusserte sich die OLK schliesslich positiv zum Vorprojekt.

Am 19. Juni 2015 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Gemeinde Steffisburg ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohnungen und Büros sowie einer Einstellhalle im Untergeschoss auf der Parzelle Steffisburg Grundbuchblatt Nr. D._____. Das Bauvorhaben befindet sich in der Kernergänzungszone KE, welche als Zone mit Planungspflicht (ZPP) gilt (Art. 48 Abs. 1 GBR¹).

Aufgrund des positiven Berichts der OLK stimmte der Gemeinderat am 29. Juni 2015 dem Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung nach Art. 48 Abs. 3 GBR zu. Im Verlaufe des Baubewilligungsverfahrens wurde nachträglich eine Ausnahme für die Unterschreitung des Gewässerabstandes publiziert. Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin Einsprache. In einem Fachbericht vom 8. September 2015 kam das Amt für Gemeinden und Raumordnung zum Schluss, die Bauparzelle liege in einem dicht überbauten Gebiet im Sinne von Art. 41c Abs. 1 GschV². Mit Gesamtentscheid vom 29. Januar 2016 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung und eine Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 GschV für das Bauen im Gewässerraum.

¹ Baureglement der Gemeinde Steffisburg vom 27.12.1995, genehmigt durch das AGR am 19.09.1996.

² Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201).

3. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 29. März 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt Folgendes:

- „1.1 Das neue Projekt sei in der vorliegenden Form nicht zu bewilligen.
- 1.2 Es sei festzustellen, dass die Baubehörde Steffisburg in Anwendung von Art. 48 GBR in rechtswidriger Weise auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet.
- 1.3 Eventuell und vorfrageweise habe die Beschwerdeinstanz eine Einigungsverhandlung unter Mitwirkung einer Delegation der kantonalen OLK mit der Beschwerdeführerin und der Bauherrschaft durchzuführen,– analoger Antrag im Einspracheverfahren (vgl. Einsprache vom 13.10.2015, act. 1) – , eventuell habe die Beschwerdeinstanz die Baubehörde Steffisburg damit zu beauftragen.
- 1.4 Entschädigungs- und Kostenfolge zulasten der Gemeinde Steffisburg. Ich verlange eine pauschale Teilentschädigung von Fr. 3'500.00“

Dabei macht sie insbesondere geltend, das neue Bauvorhaben ordne sich nicht gut in die Umgebung ein und wirke sich störend auf das L._____platzensemble aus. Zudem sei die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gewässerabstandes zu Unrecht erteilt worden.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet³, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 28. April 2016, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Mit Stellungnahme vom 29. April 2016 beantragt die Gemeinde Steffisburg ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

5. Die OLK nahm mit Fachbericht vom 20. Juni 2016 zum Vorhaben Stellung. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Fachbericht der OLK zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Die Beschwerdeführerin nahm mit Schlussbemerkungen vom 19. Juli 2016 noch einmal Stellung und beantragte, es sei ein OLK-unabhängiges Expertengutachten einzuholen.

³ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191).

6. Auf die Rechtsschriften sowie den Fachbericht der OLK wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁴. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁵ mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist als unmittelbare Nachbarin der Bauparzelle durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage. Sie beginnt am Tag nach der Zustellung des Gesamtentscheids zu laufen (Art. 40 Abs. 1 BauG, Art. 41 Abs. 1 VRPG⁶). Im vorliegenden Fall wurde der angefochtene Entscheid der Gemeinde Steffisburg vom 29. Januar 2016 am 3. Februar 2016 anstelle der Beschwerdeführerin versehentlich der gleichnamigen Frau A._____, die nur unweit der Beschwerdeführerin an derselben Strasse (am E._____weg in Steffisburg) wohnt, zugestellt. Nachdem die Gemeinde Steffisburg von diesem Zustellungsfehler Kenntnis nahm, stellte sie der Beschwerdeführerin den Gesamtbauentscheid nachträglich noch einmal korrekt zu.

Gemäss Art. 44 Abs. 6 VRPG darf den Betroffenen aus der mangelhaften Eröffnung (hier: Zustellungsfehler) eines Entscheides kein Rechtsnachteil erwachsen. In solchen Fällen

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

beginnt die Rechtsmittelfrist im Zeitpunkt zu laufen, in welchem die betroffene Partei von der Verfügung Kenntnis nehmen konnte.⁷ Gemäss der Postquittung in den Vorakten wurde der Gesamtbauentscheid von der Gemeinde Steffisburg am 22. Februar 2016 erneut der Post übergeben und der Beschwerdeführerin als Einschreiben verschickt. Die Zustellung des Entscheides an die Beschwerdeführerin erfolgte gemäss der Sendeverfolgung der Post am 1. März 2016. Die Beschwerdeführerin hat ihre Baubeschwerde am 31. März 2016 und somit fristgerecht der Schweizerischen Post übergeben (Art. 42 Abs. 2 VRPG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Feststellungsbegehren

a) Die Beschwerdeführerin beantragt in Ziffer 1.2 ihres Rechtsbegehrens, es sei festzustellen, dass die Baubehörde von Steffisburg in Anwendung von Art. 48 GBR in rechtswidriger Weise auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet habe.

b) Abgesehen davon, dass der Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung durch den Gemeinderat vorliegend zulässig war (vgl. E. 5), bedürfen Feststellungsbegehren eines ausgewiesenen Feststellungsinteresses und sind gegenüber leistungsverpflichtenden und rechtsgestaltenden Begehren subsidiär.⁸ Ein solches separates Feststellungsinteresse besteht hier nicht, hätte doch der unrechtmässige Verzicht auf eine Überbauungsordnung im vorliegenden Beschwerdeverfahren zum Bauabschlag geführt. Für eine entsprechende separate Feststellung hätte damit kein Raum bestanden. Auf Ziffer 1.2 des Rechtsbegehrens ist somit nicht einzutreten.

3. Einigungsverhandlung

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Vorinstanz habe der klaren Willensäusserungen beider Parteien, eine Einigungsverhandlung durchzuführen, zu Unrecht nicht Folge geleistet.

⁷ Vgl. dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 38/39 N. 26 mit Verweisen auf die Rechtsprechung.

⁸ Vgl. BVR 2010 S. 337 E. 3.2 mit Hinweisen.

b) Gemäss Art. 34 Abs. 1 BewD⁹ kann die Baubewilligungsbehörde eine Einigungsverhandlung durchführen, sofern die Beteiligten nicht darauf verzichten. Es steht im Ermessen der Bewilligungsbehörde, ob sie eine Einigungsverhandlung durchführt oder nicht ("Kann"-Formulierung). Die Parteien haben somit keinen Anspruch auf die Durchführung einer Einigungsverhandlung. Art. 34 Abs. 1 BewD bezweckt, Verfahrensverzögerungen zu vermeiden. Beurteilt die Bewilligungsbehörde eine Einigungsverhandlung als aussichtslos, kann sie darauf verzichten.

c) Im vorliegenden Fall erachtete die Vorinstanz den Verhandlungsspielraum zwischen den Parteien offenbar als gering, zumal zwischen den Parteien bereits ausserhalb einer förmlichen Einigungsverhandlung eine Aussprache stattfand, die zu keiner Einigung führte. Die zusätzliche Durchführung einer Einigungsverhandlung erschien vor diesem Hintergrund als aussichtslos und hätte nur zur Verzögerung des Verfahrens geführt. Demzufolge übte die Vorinstanz ihr Ermessen pflichtgemäss aus, indem sie auf eine Einigungsverhandlung verzichtete. Eine Verletzung von Art. 34 Abs. 1 BewD liegt nicht vor.

d) Die Beschwerdeführerin beantragt in Ziffer 1.3 ihrer Beschwerdeanträge, im vorliegenden Beschwerdeverfahren sei eine Einigungsverhandlung zwischen den Parteien unter Mitwirkung einer Delegation der kantonalen OLK durchzuführen. Die Parteien haben Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 VRPG). Die Behörde ist deshalb verpflichtet, die ihr rechtzeitig und formrichtig vorgelegten Beweismittel abzunehmen. Dies gilt nicht, wenn die Beweismittel eine nicht erhebliche Tatsache betreffen, wenn sie offensichtlich untauglich sind, über die streitige Tatsache Beweis zu erbringen, oder wenn die Entscheidbehörde ihre Überzeugung aufgrund bereits abgenommener Beweise schon willkürfrei hat bilden können.¹⁰ Vorliegend konnte die Beschwerde ohne die beantragte Verhandlung beurteilt werden. Auf das Durchführen einer solchen Verhandlung konnte daher verzichtet werden, da von diesem Beweismittel keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren.

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

¹⁰ BGE 124 I 242 E. 2, 285 E. 5; BGE 122 II 464 E. 4.

4. Einpassung in die Umgebung

a) Die Beschwerdeführerin anerkennt, dass die Beschwerdegegnerin im Rahmen des neuen Bauvorhabens diverse Vorkehrungen im Sinne einer Einpassung ins Dorfensemble getroffen hat, indem sie die Fassadengestaltung und den Bezug zum L._____platz verbesserte sowie das Volumen des Baukörpers reduzierte und dessen Stellung leicht abänderte. Sie rügt aber, das Vorhaben wirke noch immer viel "zu feiss" und viel zu dominant. Zwar habe man auf das Attikageschoss mit einer Höhe von rund 3 m verzichtet, die Gesamthöhe sei jedoch nur um rund 1.5 m reduziert worden. Dadurch habe sich die "kolossale" Dimension des Vorhabens gegenüber dem ursprünglichen Projekt eher noch verstärkt. Von der unteren Hälfte des L._____platzes werde der Blick auf den nahen F._____, der eines der wesentlichen Charakteristika des Platzes sei, nach wie vor zugemauert. Das Objekt überpräge aufgrund seines grossen Volumens sowie seiner Massstäblichkeit und Körnigkeit das L._____platzensemble und wirke auf dieses sehr störend. Es füge sich nicht in die Umgebung ein.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Schutzobjekt des Ortsbild- und Landschaftsschutzes ist der Aussenraum, soweit er von einem allgemein begangenen Standort aus als Einheit wirkt und als solcher erfassbar ist. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.¹¹

Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Steffisburg in ihrem Baureglement in Bezug auf die hier betroffene Kernergänzungszone Gebrauch gemacht: Gemäss Art. 48 Abs. 2 GBR sind "Bauten und Anlagen in der ZPP Kernergänzungszone massstäblich und strukturell auf die Wirkung der angrenzenden Gebiete abzustimmen". Absatz 4 dieser Bestimmung verlangt das "Sicherstellen einer guten Einpassung der zukünftigen Nachverdichtung in das

¹¹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

qualitätvolle und entsprechend empfindliche Ortsbild". Diese Bestimmung geht weiter als die ästhetische Generalklausel von Art. 9 Abs. 1 BauG; ihr kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Der Gemeinde kommt bei der Anwendung dieser Rechtsnormen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Wird die Anwendung einer von der Gemeinde erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen in eigenständigen kommunalen Vorschriften eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde.¹²

c) Geplant ist ein Flachdachbau mit drei Vollgeschossen. Das Gebäude weist gemäss den von der Vorinstanz bewilligten Plänen eine Länge von 30.25 m sowie eine Breite von 13.75 m auf. Die Einstellhalleneinfahrt befindet sich auf der Südseite des Bauvorhabens, der Gebäudezugang liegt an der nördlichen Längsseite hausmittig. An der südlichen Längsseite sind Balkone vorgesehen. Das Erdgeschoss enthält im dorfzugewandten Teil eine Büronutzung, sonst ist überall eine Wohnnutzung vorgesehen.

Das Bauvolumen wurde nach den Angaben der Beschwerdegegnerin gegenüber dem ursprünglichen Projekt aus dem Jahr 2012 um 444 m² Bruttogeschossfläche reduziert. Die Gebäudelänge und -breite wurden herabgesetzt und auf die Erstellung eines Attikageschosses wurde verzichtet, was zu einer Reduktion der Gesamthöhe um 1.5 m führte. Der Baukörper wurde im neuen Projekt leicht abgedreht. Die Fassade wird neu mit einer vertikalen, vorvergrauten Holzverschalung im Farbton Braun-Grau und mit einem Betonsockel ausgeführt.¹³

Der Standort des Bauvorhabens liegt in der Kernergänzungszone KE und grenzt unmittelbar an die Kernschutzzzone KS, in welcher sich der alte L. _____ platz befindet. Diese beiden Zonen, welche als Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gelten (Art. 48 Abs. 1 GBR), werden im Gebiet des Bauvorhabens einzig durch die an die Bauparzelle angrenzende Erschliessungsstrasse (G. _____ gasse) getrennt. Gemäss kantonalem

¹² VGE 22887 vom 21.08.2007, E. 4.3, mit Hinweisen.

¹³ Vgl. Plan " Fassaden/Schnitte" vom 19.06.2015, mit Genehmigungsstempel der Gemeinde vom 29.01.2016 sowie Plan des Vorprojektes II "Herleitung Fassade" vom 24.10.2014.

Bauinventar ist die Parzelle der Baugruppe M._____ zugeteilt. Im näheren Umfeld in der Kernergänzungszone befinden sich drei erhaltenswerte Baudenkmäler. Bei den angrenzenden Bauten in der Kernschutzzzone, welche den alten L._____platz umsäumen, handelt es sich mehrheitlich ebenfalls um erhaltenswerte oder schützenswerte Baudenkmäler.

d) In ihren Beurteilungen zum ursprünglichen Bauvorhaben aus dem Jahr 2012 kam die OLK zum Schluss, das Bauvorhaben überpräge aufgrund seines Volumens die fein gegliederte Struktur des umliegenden Ortsbildes und beeinträchtige das Dorfbildensemble negativ. Ein Hauptkritikpunkt der OLK am damaligen Bauprojekt war die Grösse des Bauvorhabens und die daraus resultierende dominierende Wirkung der Baute in der Umgebung.

Nach einer Überarbeitung des ursprünglichen Bauvorhabens reichte die Beschwerdegegnerin im Jahr 2014 eine Bauvoranfrage für ein neues Bauprojekt bei der Gemeinde Steffisburg ein. Im Rahmen dieser Bauvoranfrage hat die OLK das Vorhaben zweimal beurteilt. In ihrer ersten Stellungnahme vom 28. August 2014 äusserte sich die OLK wie folgt zum Bauvorhaben: Die Bauherrschaft habe mit den vorliegenden Änderungen versucht, die von der OLK im Rahmen des ursprünglichen Bauprojekts aus dem Jahr 2012 aufgeführten kritischen Punkte zu bereinigen. Verbesserungen hinsichtlich der Gesamtsituation würden insbesondere durch die Fassadengestaltung, welche die Baumaterialien des Umfeldes aufnehme, die Reduktion des Bauvolumens, den Verzicht auf das Attikageschoss sowie die veränderte Stellung in Bezug zum Gebäude G._____gasse erreicht. Noch nicht befriedigend seien der Anschluss an die G._____gasse und die nähere Ausgestaltung entlang des Dorfbaches. Durch die Absenkung verliere das Gebäude den Bezug zum Zentrum und zur G._____gasse. Die Parkplätze bildeten eine zusätzliche Barriere. Die Zugänge und die Ein- und Ausfahrten seien weitere platztrennende Elemente, welche die Eingliederung ins Zentrum erschwerten. Störend auf das Umfeld wirkten sich ebenfalls die auskragenden Balkone aus.

Im Anschluss daran passte die Beschwerdegegnerin das Projekt erneut an und reichte bei der OLK das überarbeitete Vorprojekt ein.¹⁴ Die OLK hielt im Bericht vom 1. Dezember

¹⁴ Vgl. Projektbeschrieb Vorprojekt vom 24.10.2014, Vorakten, Ordner Voranfrage, pag. 21 f.

2014 fest, die Bauherrschaft habe mit einer sorgfältigen Studie sowohl die Fassadenausbildung wie auch die Fassadenstrukturen im Zentrum von Steffisburg geprüft und entsprechend für den Neubau abgeleitet. Mit der Aufhebung der Absenkung werde der Bezug zum öffentlichen Raum verbessert. Die Fassade in Holz mit dem Betonsockel sei aus der Umsetzung der Analyse entstanden. Sie habe keine weiteren Anregungen zum Vorprojekt.

Da die Beschwerdegegnerin im Rahmen des Baugesuches noch einmal gewisse Änderungen am Bauprojekt vornahm und die Baugesuchspläne im Vergleich zum Voranfrageprojekt leicht anpasste (insbesondere durch die Erhöhung des Gebäudes im Bereich des Dachrandes um 10 cm)¹⁵, liess das Rechtsamt der BVE die OLK noch einmal zum Vorhaben Stellung nehmen. Die OLK charakterisiert das Baugrundstück sowie die Umgebung in ihrem Bericht vom 20. Juni 2016 mit Verweis auf ihre Stellungnahme vom 18. Februar 2013 wie folgt: Das Vorhaben liege in der Kernergänzungszone im Dorfzentrum von Steffisburg. Die Kernergänzungszone umfasse die an die schützenswerten Teile des Ortskerns im Oberdorf angrenzenden Gebiete und den zentralen Teil des Unterdorfes. Das Oberdorf von Steffisburg sei als Strassendorf gewachsen. Der L. _____ platz stelle einen Subraum dar, um welchen sich die Gebäude giebelständig angeordnet haben. Diese Anordnung präge auch die G. _____ gasse mit seinem radialen Bezug zum L. _____ platz. Die Kernzone weise einen hohen Grad der Einheit auf. Die mehrheitlich geschützten oder erhaltenswerten Bauten seien allesamt intakt und gut erhalten. Der enge Bezug der schmalen Satteldachgebäude zum Strassenraum und L. _____ platz zeichne den Ort aus und unterstreiche den dörflichen, wie sozialen Bezug von Nutzung und Raum. Abgegrenzt durch den Dorfbach reiche die schöne intakte obstbaumbestückte Geländekammer unmittelbar an die zu überbauende Parzelle hin. Das Umfeld der Bauparzelle sei in jeder Beziehung von ausserordentlicher Qualität und stelle für Steffisburg ein zentrales und wichtiges Kulturgut dar. Zwei Ausnahmen würden die hohe Qualität trüben. Das Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. I. _____ und das WC-Gebäude im Dorfzentrum, welche in dem intakten Dorfbild einen Fremdkörper darstellen würden.

Zur Einordnung des Bauvorhabens in das umliegende Ortsbild und zur Frage, welche Veränderungen im Vergleich zum ursprünglichen Bauprojekt aus dem Jahr 2012 für die

¹⁵ Vgl. Plan "Grundrisse/Umgebung" vom 19.06.2015, mit Genehmigungsstempel der Gemeinde vom 29.01.2016.

positive Beurteilung des vorliegenden Vorhabens massgebend seien, führt die OLK Folgendes aus: Die Beschwerdegegnerin sei in mehreren Schritten auf die Anliegen der OLK eingegangen. Die sorgfältige Studie bezüglich Volumetrie, Fassadengestaltung und Fassadenstrukturierung hätten im Neubau, welcher in einer Holzverkleidung ausgeführt werde, Anwendung gefunden. Das neue Gebäude mit der schlichten Holzfassade, das giebelständig zur G._____gasse angeordnet sei, stärke das Zentrum von Steffisburg insbesondere durch das räumliche Fassen am zentrumsbildenden Radius, durch das Schliessen einer Lücke und durch das Abdecken des Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. I._____. Die Erhöhung des Gebäudes um 10 cm sei für das Orts- und Landschaftsbild in Anbetracht des fallenden Geländes nicht ausschlaggebend und könne vernachlässigt werden.

e) Vorab ist festzuhalten, dass das Bauvorhaben die Vorgaben zum Mass der zulässigen Nutzung in der ZPP Kernergänzungszone gemäss Art. 48 Abs. 4 GBR (kleiner Grenzabstand 3 m, grosser Grenzabstand 6 m, Gebäudelänge 35 m, Geschosszahl 3) einhält. Dies wird von der Beschwerdeführerin auch nicht bestritten. Da Art. 48 GBR zur ZPP Kernergänzungszone nicht nur ein Mass der Nutzung vorsieht, sondern zusätzlich ausdrücklich verlangt, dass Bauten und Anlagen in dieser Zone massstäblich und strukturell auf die Wirkung der angrenzenden Gebiete abzustimmen sind (Art. 48 Abs. 2 GBR), sind die Dimension des Bauvorhaben sowie dessen massstäbliche Einordnung jedoch auch dann zu prüfen, wenn die baupolizeilichen Vorgaben gemäss Art. 48 Abs. 4 GBR wie im vorliegenden Fall eingehalten sind.¹⁶

Wie die OLK in ihrer Stellungnahme vom 28. August 2014 und ihrem Bericht vom 20. Juni 2016 in nachvollziehbarer Weise ausführt, werden durch die Fassadengestaltung, die Reduktion des Bauvolumens, der Verzicht auf das Attikageschoss sowie die veränderte Stellung des Baukörpers in Bezug zum Gebäude auf der Parzelle Steffisburg Grundbuchblatt Nr. I._____ deutliche Verbesserungen hinsichtlich der Gesamtsituation erreicht. Durch den Verzicht auf das Attikageschoss wird die Gebäudehöhe im Vergleich zum ersten, im Jahr 2013 abgelehnten Projekt um 1.5 m reduziert, wodurch das Gebäude deutlich niedriger ist. Ohne Attikageschoss wirkt das Mehrfamilienhaus auch in optischer Hinsicht bescheidener als das im Jahr 2013 abgelehnte Projekt. Die neue Volumetrie bewirkt, dass das Vorhaben nicht mehr zu dominant in Erscheinung tritt und sich vom

¹⁶ Vgl. Entscheid der BVE vom 4. Juni 2013 zum ersten Projekt, (RA Nr. 110/2012/170), E. 3g.

Umfang her und hinsichtlich der Höhe der vorherrschenden Baustruktur in der unmittelbaren Umgebung anpasst. Das Bauvorhaben steht hinsichtlich seines Volumens nicht mehr in Konkurrenz zu den bestehenden Nachbarbauten, sondern vermag eine Lücke am zentrumsbildenden Radius des Dorfkerns zu schliessen. Ebenfalls positiv zu beurteilen ist der Aspekt, dass das geplante Bauvorhaben das Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Steffisburg Grundbuchblatt Nr. I._____, welches gemäss dem OLK-Bericht vom 18. Februar 2013 einen Fremdkörper im Dorfbild darstellt, abdeckt. Das Projekt nutzt mit seinen Dimensionen die baupolizeilichen Vorgaben von Art. 48 Abs. 4 GBR im Vergleich zum ursprünglichen Vorhaben aus dem Jahr 2012 nicht mehr voll aus, zumal die Gebäudelänge um 4.75 m auf 30.25 m reduziert wurde.

Bezüglich der Fassadengestaltung und -strukturierung hat die Beschwerdegegnerin im Rahmen des Vorprojektes eine umfassende Studie zum Kontext der Fassaden erarbeitet und für die Fassade schliesslich eine vertikale, vorgegraute Holzverschalung im Farbton Braun-Grau mit einem Betonsockel definiert.¹⁷ Dass die Fassade aus der Umsetzung der Analyse der Fassaden in der Umgebung entstanden ist, wird von der OLK positiv beurteilt. Aus Sicht der OLK nimmt die Fassadengestaltung die Baumaterialien des Umfeldes auf und ist mit der Umgebung abgestimmt. Diese fachliche Einschätzung der OLK ist überzeugend und nachvollziehbar, weshalb die BVE keinen Grund sieht, davon abzuweichen. Die Fassadengestaltung hat einen funktionalen Bezug zum L._____platz und passt sich an die feingliedrige Fassadenstruktur der umliegenden Häuser an. Die Fensterflächen wurden reduziert und die Fassadenöffnungen in der horizontalen und vertikalen Fassadenebene sind in regelmässigen Abständen angeordnet worden. Durch die Reduktion der Fensterflächen ist der Gegensatz zu den umliegenden Häusern, die allesamt kleine Fensterflächen aufweisen, weggefallen. Die vorhandenen Fensterstrukturen wurden im vorliegenden Bauprojekt aufgenommen und zeitgemäss umgesetzt. Die Balkone wurden im Vergleich zum ersten Vorprojekt in der Tiefe von 2.50 m auf 2.25 m reduziert. Sie weisen die gleiche Holzverschalung auf wie die Hauptfassade und integrieren sich damit gut in das Fassadenbild; im Rahmen der zweiten Stellungnahme vom 1. Dezember 2014 sowie im Fachbericht vom 20. Juni 2016 hat die OLK die Ausgestaltung der Balkone denn auch nicht mehr kritisiert. Ebenfalls positiv zu beurteilen ist das leichte Anheben des Gebäudesockels. Dadurch wird der in der OLK-Stellungnahme vom 28. August 2014 vorgebrachten Kritik der Absenkung, durch die das Gebäude den

¹⁷ Vgl. Pläne des Vorprojektes II "Kontext Fassaden" und "Herleitung Fassade" vom 24.10.2014 sowie Projektbeschrieb Vorprojekt vom 24.10.2014 (Vorakten, Ordner Voranfrage, pag. 21 f).

Bezug zum Zentrum und zur G. _____ gasse verliere, Rechnung getragen. Gemäss der zweiten Stellungnahme der OLK vom 1. Dezember 2014 werde durch die Aufhebung der Absenkung der Bezug zum öffentlichen Raum verbessert.¹⁸

Des Weiteren hat die Beschwerdegegnerin die Stellung des Baukörpers überarbeitet, da die OLK beim ursprünglichen Vorhaben die Parallelität des geplanten Mehrfamilienhauses zum Gebäude auf der Parzelle Steffisburg Grundbuchblatt Nr. I. _____ kritisiert hat. Im vorliegenden Projekt wurde der Baukörper leicht abgedreht und dadurch diese Parallelität gebrochen. Der Ansicht der OLK, wonach die veränderte Stellung des Gebäudes in Bezug zur Liegenschaft G. _____ gasse zu einer Verbesserung der Gesamtsituation beiträgt, ist beizupflichten. Durch die angepasste Stellung des Bauvorhabens orientiert sich dieses nun mehr zur Mitte des L. _____ platzes hin und ordnet sich besser in den bestehenden Kontext ein.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin nach der von der OLK mit Stellungnahme vom 28. August 2014 vorgebrachten Kritik zur näheren Ausgestaltung entlang des Dorfbaches die Umgebungsgestaltung in diesem Bereich angepasst und präzisiert.¹⁹ Die entsprechenden Änderungen waren der OLK bekannt und sind als Beurteilungsgrundlage in ihre beiden Fachberichte vom 1. Dezember 2014 und 20. Juni 2016 eingeflossen. Im Bericht vom 1. Dezember 2014 hielt die OLK abschliessend fest, sie habe keine weiteren Anregungen zum Vorprojekt. Damit hat sie implizit zum Ausdruck gemacht, dass die Ausgestaltung entlang des Dorfbaches in ästhetischer Hinsicht zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass gibt und somit auch nicht zu beanstanden ist. Es ist weder erkennbar noch wird es von der Beschwerdeführerin näher begründet, wieso die Umgebungsgestaltung im Bereich des Dorfbaches aus ästhetischer Sicht zu bemängeln sein sollte.

f) Insgesamt ist der Fachmeinung der OLK, wonach sich das Bauvorhaben in die qualitätsvolle Umgebung einpasst und somit nicht gegen die anwendbaren Ästhetikbestimmungen der ZPP Kernergänzungszone verstösst, zu folgen. Die BVE sieht keine Veranlassung, diese Beurteilung in Zweifel zu ziehen und von der Beurteilung der kantonalen Fachkommission für Ortsbildschutzfragen abzuweichen. Entgegen der Ansicht

¹⁸ Vgl. Plan "Fassaden/Schnitte" vom 19.06.2015, mit Genehmigungsstempel der Gemeinde vom 29.01.2016.

¹⁹ Vgl. Plan "Grundrisse/Umgebung" vom 19.06.2015, mit Genehmigungsstempel der Gemeinde vom 29.01.2016.

der Beschwerdeführerin hat sich die OLK intensiv und umfassend mit dem Projekt auseinandergesetzt und nachvollziehbar aufgezeigt, worin sie die massgebenden Verbesserungen im Vergleich zum ersten Projekt aus dem Jahr 2013 sieht und weshalb das Vorhaben ästhetisch nicht mehr zu beanstanden ist. Auf das Einholen einer Stellungnahme einer weiteren Fachperson – wie dies die Beschwerdeführerin in ihren Schlussbemerkungen vom 19. Juli 2016 verlangt – kann daher verzichtet werden. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

5. Zulässigkeit des Verzichts auf die Überbauungsordnung

a) Die Beschwerdeführerin rügt, die Erstellung von Neubauten in der ZPP Kernergänzungszone sei nur aufgrund einer Überbauungsordnung gestattet. Entgegen der Ansicht des Gemeinderats seien hier nicht sämtliche Bedingungen für den Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung gegeben. Das Bauvorhaben passe sich einerseits nicht in die Umgebung der Bauparzelle ein. Andererseits könne nicht von einem einzelnen Gebäude im Sinne von Art. 48 GBR ausgegangen werden, da dem vorliegenden Projekt weitere Vorhaben im Perimeter der ZPP folgen würden. Somit habe der Gemeinderat mit seinem Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung Art. 48 GBR verletzt und eine Ermessensüberschreitung begangen.

b) Das Bauen in einer ZPP setzt grundsätzlich eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Wenn aber die Festlegungen der Grundordnung und gegebenenfalls die Richtlinien eingehalten werden, kann die Gemeindebehörde vor dem Erlass einer Überbauungsordnung der Bewilligung eines einzelnen Vorhabens zustimmen (Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG). Art. 48 Abs. 3 GBR präzisiert diese Bestimmung. Danach kann der Gemeinderat für die Erstellung einer Neubaute in der Kernschutz- und Kernergänzungszone auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn das Bauvorhaben die Einpassung in die Umgebung – allenfalls mit entsprechenden Bedingungen und Auflagen – gewährleistet und es sich um ein einzelnes Gebäude handelt.

c) Wie die vorangehende Erwägung zeigt (E. 4), passt sich das Bauvorhaben gut in die qualitätsvolle Umgebung ein und steht damit im Einklang mit den anwendbaren Ästhetikbestimmungen. Es bleibt damit zu prüfen, ob auch die zweite Voraussetzung für

einen Verzicht auf eine Überbauungsordnung erfüllt ist, wonach es sich um ein einzelnes Gebäude handeln muss.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, ein Verzicht auf eine Überbauungsordnung sei nicht möglich, da der Gemeinderat neben dem strittigen Bauvorhaben ein weiteres Bauprojekt zur L._____platzgestaltung plane und mit dem geplanten Umbau der Liegenschaft an der H._____strasse ein weiteres Gebäude des L._____platzensembles in naher Zukunft baulich verändert werde. Vor diesem Hintergrund könne nicht von einem einzelnen Gebäude im Sinne von Art. 48 GBR ausgegangen werden. Dem vorliegenden Projekt würden weitere Vorhaben im Perimeter der ZPP folgen. Die Beschwerdegegnerin dagegen führt aus, der Gemeinderat habe sich deswegen für den Verzicht auf eine Überbauungsordnung entschieden, weil weitergehende gestalterische Festlegungen auf der Nutzungsplanstufe für diese einzelne Baulücke abseits des eigentlichen L._____platzes nicht sinnvoll seien. Aufgrund der Parzellenform und -grösse mache auch die Festlegung von Baufeldern keinen Sinn. Städtebaulich zweckmässiger sei an dieser Stelle vielmehr eine eng von der OLK begleitete Projektentwicklung im Baubewilligungsverfahren. Diesen Fall visiere Art. 48 Abs. 3 GBR an. Der Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung sei daher sachlich begründet.

Mit dem umstrittenen Bauvorhaben wird eine einzelne Baulücke in der Kernergänzungszone geschlossen. Die Bauparzelle grenzt zwar an den alten L._____platz an, dieser befindet sich aber – wie auch die Liegenschaft an der H._____strasse – nicht in der Kernergänzungszone, sondern in der Kernschutzzone. Weder die Entwicklung des eigentlichen L._____platzes noch ein allfällig geplanter Umbau der Liegenschaft an der H._____strasse stehen in direktem Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauvorhaben. Wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Beschwerdeantwort vom 28. April 2016 richtig ausführt, bleibt die Entwicklung des eigentlichen L._____platzes unabhängig vom vorliegenden Bauvorhaben Aufgabe der Gemeinde; die künftige Gestaltung des eigentlichen L._____platzes wird durch dieses Bauvorhaben nicht präjudiziert. Die Ansicht der Gemeinde, es handle sich vorliegend um ein einzelnes Gebäude im Sinne von Art. 48 Abs. 3 GBR, ist daher sachgerecht.

Insgesamt sind damit die Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG und Art. 48 Abs. 3 GBR erfüllt. Der Entscheid der Gemeinde, vorliegend auf den Erlass einer Überbauungsordnung zu verzichten, ist nicht zu beanstanden.

6. Bewilligung nach Art. 41c GschV

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Gemeinde habe zu Unrecht eine Ausnahmbewilligung nach Art. 41c Abs. 1 GschV für das Bauen im Gewässerraum erteilt, da das Baugrundstück nicht in einem "dicht überbauten Gebiet" liege und einer Ausnahmbewilligung überwiegende öffentliche Interessen entgegenstünden.

b) Nach den unbestrittenen Ausführungen des TBA OIK I im Amtsbericht Wasserbaupolizei vom 11. August 2015²⁰ bemisst sich der Gewässerraum vorliegend gestützt auf die Übergangsbestimmungen der GschV zur Änderung vom 4. Mai 2011 und beträgt im Bereich des Vorhabens 9 m auf einem beidseitigen Streifen entlang des Dorfbachs ab Mittelwasserlinie. Das Bauvorhaben befindet sich damit teilweise innerhalb des nach Bundesrecht geschützten Gewässerraums von 9 m. Die zulässige Nutzung des Gewässerraums richtet sich nach Art. 41c Abs. 1 GschV. Nach dieser Bestimmung dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen für das Bauen im Gewässerraum bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 Bst. a GschV). Sinn und Zweck der Ausnahmeregelung im "dicht überbauten Gebiet" ist, dass Siedlungsgebiete verdichtet und Baulücken genutzt werden können, sofern das Interesse an der Nutzung überwiegt. Es soll dort eine Ausnahme von den Mindestbreiten ermöglicht werden, wo der Gewässerraum die natürlichen Funktionen auch auf lange Sicht nicht erfüllen kann. Ob ein Gebiet dicht überbaut ist, entscheidet im Kanton Bern das AGR (Art. 5b Abs. 3 WBG²¹). Die Prüfung, ob der Erteilung einer Ausnahmbewilligung überwiegende Interessen entgegenstehen, hat dagegen die Baubewilligungsbehörde als Leitbehörde vorzunehmen. Sie hat abzuwägen zwischen den Interessen der Baugesuchsteller am Bauvorhaben und den öffentlichen Interessen an der Freihaltung des Gewässerraums von Bauten und Anlagen.

²⁰ Vorakten, Ordner Baugesuch, pag. 137 ff.

²¹ Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG; BSG 751.11).

c) Gemäss Art. 48 Abs. 2 GBR sind in der Kernergänzungszone KE Wohnungen, Büros und Gewerbebetriebe zugelassen. Das geplante Mehrfamilienhaus ist in der KE damit zweifelsohne zonenkonform. Der pauschale Einwand der Beschwerdeführerin, die Zonenkonformität könne erst in Anwendung von Art. 48 GBR in Abstimmung mit der betroffenen Umgebung des alten L._____platzes gefunden werden, ist nicht nachvollziehbar.

d) Das Bauvorhaben fällt unbestrittenermassen nicht unter die Anlagen, die im Gewässerraum standortgebunden sind. Das AGR hat in seinem Amtsbericht vom 8. September 2015²² festgehalten, dass in einem erweiterten Betrachtungsperimeter nördlich und südlich des Dorfbaches bereits diverse Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums liegen würden. Mit dem geplanten Bauvorhaben werde eine Baulücke innerhalb der Kernzone geschlossen. Es handle sich somit um ein dicht überbautes Gebiet gemäss Art. 41c GschV.

Der Begriff des "dicht überbauten Gebietes" wird sowohl im Planungsrecht bei der Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a Abs. 4 GschV, wie auch bei der Ausnahmeregelung zum Bauen im Gewässerraum verwendet (Art. 41c Abs. 1 Bst. a GSchV). Es handelt sich dabei um einen Rechtsbegriff, der mit Blick auf die Thematik des Gewässerraums neu geschaffen wurde und der bundesweit einheitlich auszulegen ist.²³ Das Bundesgericht hielt in zwei Leitentscheiden fest, die planerische Anpassung des Gewässerraums oder eine Ausnahmegewilligung solle vor allem in dicht überbauten städtischen Quartieren oder Dorfzentren zugelassen werden, die von Flüssen durchquert werden. In solchen Gebieten soll es möglich sein, Siedlungen zu verdichten und Baulücken zu schliessen. Der bundesrechtliche Begriff des "dicht überbauten Gebietes" belässt den Kantonen einen gewissen Spielraum bei der Umsetzung innerhalb des Siedlungsgebietes.²⁴

Bei der Parzelle Steffisburg Grundbuchblatt Nr. D._____ handelt es sich um eine einzelne nicht überbaute Parzelle, die allseitig von überbautem Land umgeben ist und eine relativ geringe Fläche von 1'332 m² aufweist. Sie stellt somit eine Baulücke dar, auch wenn

²² Vorakten, Ordner Baugesuch, pag. 129 f.

²³ BGE 140 II 428 E. 3.1 und E. 7.

²⁴ Gewässerraum und Siedlungsgebiet, Merkblatt vom 18. Januar 2013 zur Anwendung des Begriffs "dicht überbaute Gebiete" der Gewässerschutzverordnung. Erarbeitet von den Bundesämtern für Raumentwicklung (ARE) und Umwelt (BAFU) in Zusammenarbeit mit den Kantonen.

diese in östlicher Richtung nur durch die Parzellen Steffisburg Grundbuchblatt Nrn. J._____ und K._____ von der Landwirtschaftszone getrennt ist. Eine Gesamtbetrachtung mit Blick auf die bestehende Baustruktur des umliegenden Gemeindegebiets zeigt, dass die Umgebung des Bauvorhabens von einer kompakten Bauweise geprägt ist. Entlang des Dorfbaches befinden sich bereits diverse Bauten und Anlagen. Das AGR ist damit zu Recht zum Schluss gekommen, dass sich das Baugrundstück in einem dicht überbauten Gebiet im Sinne von Art. 41c GschV befindet.

e) Überwiegende Interessen, die dem Bauvorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich und werden auch nicht begründet geltend gemacht. Der generelle Einwand der Beschwerdeführerin, ein überwiegendes öffentliches Interesse werde bereits dadurch begründet, dass sich die Kernergänzungszone in einer Zone mit Planungspflicht befindet, überzeugt nicht; allein daraus kann noch kein dem Bauvorhaben entgegenstehendes Interesse abgeleitet werden. Es ist nicht erkennbar, dass vorliegend ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Freihaltung des Gewässerraums bestehen würde. Das geplante Mehrfamilienhaus hält den geforderten Abstand von 9 m ab Mittelwasserlinie zudem nur in der nordöstlichen Ecke und entlang eines kleinen Teils der anschliessenden Ostfassade nicht ein; auch dort liegt das geplante Gebäude nicht in unmittelbarer Wassernähe, sondern ist gut 7 m von der Mittelwasserlinie des Dorfbachs entfernt. Auf der anderen Seite besteht nicht nur ein privates Interesse der Beschwerdegegnerin an der Realisierung des Bauvorhabens, sondern aus raumplanerischer Sicht auch ein gewichtiges öffentliches Interesse an der Schliessung dieser Baulücke. Insgesamt hat die Vorinstanz die Ausnahmegewilligung zu Recht erteilt.

7. Gefahrenggebiet

a) Die Beschwerdeführerin rügt weiter, das umstrittene Bauvorhaben liege in der blauen Gefahrenzone. Es bestehe das Risiko, dass aufgrund des Bauvorhabens Oberflächenwasserschäden an ihrer Liegenschaft entstehen könnten. Das Bauvorhaben erhöhe zudem aufgrund der Sockelbildung und der Bachböschungserhöhung auf der östlichen Seite das Überschwemmungsrisiko zusätzlich.

b) Das umstrittene Bauvorhaben befindet sich gemäss dem Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde Steffisburg vom August 2010²⁵ teilweise in einem Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet). Nach Art. 6 Abs. 2 BauG dürfen Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Dem Grundeigentümer bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstücks und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist (Art. 6 Abs. 6 BauG).

c) In seinem Fachbericht Naturgefahren vom 11. August 2015 führte das TBA OIK I aus, die Gefährdung entstehe durch den Dorfbach, welcher im Bereich des Dorfzentrums über die Ufer treten und das Areal überfluten könne. Das TBA OIK I kommt in seinem Fachbericht zum Schluss, dass der Gefährdung mit baulichen und gestalterischen Massnahmen wirksam entgegengewirkt werden kann. Die entsprechenden Auflagen bilden integrierenden Bestandteil des Gesamtbauentscheides. Die Ausführungen des TBA OIK I sind nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Dass die Ostseite des Dorfbachs bzw. das Grundstück der Beschwerdeführerin aufgrund des umstrittenen Bauvorhabens einer erhöhten Gefahr durch Überschwemmungen ausgesetzt wäre, wird vom TBA OIK I in seinem Fachbericht Naturgefahren weder festgestellt noch von der Beschwerdeführerin näher begründet. Die Beschwerde ist somit auch in diesem Punkt abzuweisen.

d) Soweit die Beschwerdeführerin mit ihrer Beschwerde Rechtsverwahrung wegen allfälliger Oberflächenwasserschäden anmelden will, kommt sie damit zu spät, weshalb darauf nicht eingetreten werden kann. Eine Rechtsverwahrung muss im Baubewilligungsverfahren während der Einsprachefrist angemeldet werden. Im späteren Verlauf des Baubewilligungsverfahrens sowie im Baubeschwerdeverfahren ist dies nicht mehr möglich. Allerdings hat die Rechtsverwahrung ohnehin keine unmittelbare Rechtswirkung, sie bezweckt lediglich die Orientierung über Privatrechte (vgl. Art. 32 BewD). Mittelbar kann die Unterlassung der Rechtsverwahrung den Verlust oder die Herabsetzung von zivilrechtlichen Ansprüchen zur Folge haben, wenn die Bauherrschaft nachzuweisen vermag, dass sie bei rechtzeitiger Kenntnis dem Einwand hätte Rechnung tragen können.²⁶ Da die Beschwerdegegnerin mit der Beschwerdeschrift Kenntnis von den

²⁵ Einwohnergemeinde Steffisburg, Zonenplan Naturgefahren 1:6'000 vom August 2010, erstellt durch N. _____, zu finden auf der Homepage der Gemeinde.

²⁶ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 3.

Einwänden der Beschwerdeführerin erhalten hat, greifen diese mittelbaren Rechtswirkungen auch dann, wenn der Bauentscheid keinen förmlichen Hinweis auf die Rechtsverwahrung enthält.

8. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 4'000.00 erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV²⁷). Die Pauschale wird vorliegend festgelegt auf Fr. 1'600.00. Die Kosten der OLK (Fr. 100.00 für den Bericht vom 20. Juni 2016 gemäss Rechnung vom 30. Juni 2016) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens betragen somit Fr. 1'700.00.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat somit die Verfahrenskosten von Fr. 1'700.00 zu tragen.

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Die Beschwerdegegnerin ist mehrwertsteuerpflichtig²⁸ und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die

²⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

²⁸ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>.

in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.²⁹

Ansonsten gibt die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdegegnerin zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführerin hat daher der Beschwerdegegnerin die Parteikosten von Fr. 4'675.00 zu ersetzen.

c) Die Beschwerdeführerin beantragt, ihr sei für ihre zeitlichen und finanziellen Aufwendungen eine pauschale Teilentschädigung von Fr. 3'500.00 zulasten der Gemeinde zu entrichten. Die Beschwerdeführerin war weder anwaltlich vertreten (Art. 108 Abs. 1 VRPG), noch kann das Verfahren als aufwendig bezeichnet werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Ohnehin hat sie als unterliegende Partei keinen Anspruch auf Parteikosten. Dieser Antrag der Beschwerdeführerin ist daher abzuweisen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Steffisburg vom 29. Januar 2016 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'700.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 4'675.00 zu ersetzen.

²⁹ BVR 2014 S. 484 E. 6.

IV. Eröffnung

- Frau A._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Steffisburg, Bauinspektorat, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung, z.H. der OLK-Gruppe Oberland, per Kurier

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.